Ülesanne 1.2 Tulumeetod (Kinnisvara hindaja)

Hinnata kinnistu turuväärtus diskonteeritud rahavoogude ja kapitaliseerimise meetodil.

**Hinnatava objekti lähteandmed**

Krundi suurus on 6800 m2 ja sihtotstarve on elamumaa. Kinnistul asub neljakorruseline korterelamu, suletud netopinnaga 4950 m2.

Majas on kokku 80 (igal korrusel 20 korterit) võrdse suurusega 2-toalist korterit. Hetkel on välja üüritud 68 korterit. Nendelt laekub igakuist üüritulu 21080 eurot/kuus, millele lisandub käibemaks. Üürimäärad on kõikidel korteritel võrdsed. Üürilepingud on tähtajatud ja üürilepingutes ei ole kindlat ülesütlemise tähtaega. Lepingu kohaselt korrigeeritakse üürimäära igal aastal vastavalt THI suurusele.

Iga korteri juurde kuulub 1 parkimiskoht õuel, mille eest tuleb tasuda eraldi. Praegu on parkimiskohti välja üüritud 68 ja nendelt laekub omanikule parkimistasu kuus 6460 eurot. Parkimiskohtade üürimäär muutub proportsionaalselt korterite üürihinnaga.

Hoone omaniku väitel on hoone tegevusega seonduvad omanikupoolsed kulud 3320 eurot kuus (ilma käibemaksuta.

Hinnatav objekt on seotud laenukohustusega. Laenu jääk on praegu 1 mln eurot ja laenumakse 1790 eurot kuus.

Kinnistu reaalkoormatis on juurdepääsuservituudi kasutamise tasu maksmise kohustuse kohta summas 300 eurot kuus OÜ Maja kasuks. Nimetatud tasu maksmise kohustus kehtib kuni 31.12.2025.a.

**Turu informatsioon**

Hinnatava objektiga samas kvaliteedikategoorias korterelamute 2-toalise korteri keskmine üürimäär , mis asuvad neljakorruselises hoones teisel ja kolmandal korrusel on turul vahemikus 280 – 300 eurot/kuus (ilma käibemaksuta). Esimesel ja neljandal korrusel paiknevate korterite üürimäär turul on 5% madalam.

Turule iseloomulik vakantsimäär hinnatava objektiga sarnaste objektide osas on 12-14%.

Tegevuskulude suurus turul sarnastel hoonetel on näitaja 0,70-0,82 eurot suletud netopinna 1 m2 kohta kuus ja see muutub vastavalt oodatavale inflatsioonimäärale.

Turul on levinud, et üürilepinguid korrigeeritakse igal aastal tarbijahinnaindeksiga. Erinevate majandusanalüütikute poolt prognoositav THI lähimal 5 aastal on 3% .

Parkimiskoha tasu kinnistul on turul vahemikus 90-100 eurot kuus. Üldiselt on parkimiskohtade vakantsus on samane korterite vakantsiga.

Sarnaste objektide sisemine kogukapitali tulumäär on viimati toimunud tehingute baasil olnud 10% ja omakapitali seesmine tulumäär 14%. Arendajate nõutav kogukapitali tootlus on 11%.

Riskivaba tulumäär on antud majanduskeskkonna tingimustes 5%.

Hinnatavale objektile sarnaste objektide puhul on puhta tegevustulu ja müügihinna suhe viimastes tehingutes olnud keskmiselt ca 9,2%.

Kapitalisatsioonimäära langust on oodata 4 aasta pärast 1% baasiprotsendi võrra.

Müügiga seotud kulud moodustavad 2 % tehingu väärtusest.

Lähteandmetes toodud tulud ja kulud ei sisalda käibemaksu.

Prognoosiperioodiks valige 5 aastat.